

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 33 vom 18.8.2011

Mietrecht

Ein Mieterhöhungsverlangen gemäß § 10 Abs. 1 WoBindG ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil die Vermieterin nicht die Gesamtkosten der – auch nicht zu Wohnzwecken genutzte Flächen umfassenden – Wirtschaftseinheit mitgeteilt und davon die auf die Wohnungen entfallenden Kosten abgegrenzt hat.

BGH, Urteil vom 6. April 2011, Az. VIII ZR 199/10

Rechtsanwalt
Dr. Michael Schultz
von Schultz &
Seldeneck, Berlin



Der Fall

Der Vermieter vermietete öffentlich geförderten Wohnraum im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes. Er erhöhte die Miete nach § 10 Abs. 1 WoBindG, weil sich seine Kosten infolge des Auslaufens einer öffentlichen Förderung durch ein Darlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg erhöht hatten. Dem Mieterhöhungs schreiben war eine als „Berechnung der Durchschnittsmiete“ bezeichnete Anlage beigelegt, in der die laufenden Aufwendungen des Vermieters angegeben waren. Diese Berechnung enthielt nur Angaben zu den

auf die Wohnungen entfallenden Aufwendungen. Die auf die Wirtschaftseinheit entfallenden Gesamtkosten, zu der auch nicht als Wohnungen genutzte Flächen gehörten, waren nicht angegeben. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge nicht, weil die Mitteilung der Gesamtkosten sowie eine Abgrenzung der nicht auf die Wohnflächen entfallenden Kosten erforderlich seien, um die Angaben des Vermieters nachprüfen zu können.

Die Folgen

Der Mieter soll nach der gesetzlichen Regelung in § 10 Abs. 1 WoBindG darüber informiert werden, weshalb die Miete erhöht wird, z.B. wegen erhöhter Aufwendungen infolge des Wegfalls einer Förderung. Aus der beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem die laufenden Aufwendungen des Vermieters für den preisgebundenen Wohnraum ausweisenden Auszug kann der Mieter sodann ersehen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Abs. 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung hält. Damit sind die Interessen des Mieters hin-

reichend gewahrt, denn für eine Kontrolle der Angaben des Vermieters zu seinen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Mieter nach § 8 Abs. 4 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV ein umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht zur Verfügung. Das Begründungserfordernis in § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG verfolgt nicht den Zweck, dem Mieter, der mittels Belegeinsicht kontrollieren will, ob der Vermieter einer größeren Wirtschaftseinheit die auf den geförderten Wohnraum entfallenden Aufwendungen richtig ermittelt hat, dabei etwa erforderliche Rechenschritte von vornherein zu ersparen.

Was ist zu tun?

Der BGH hat klargestellt, dass die formalen Voraussetzungen an Mieterhöhungserklärungen nicht überspannt werden dürfen. Das wird von den Instanzgerichten oft übersehen. Der Mieter wird dadurch nicht rechtlos gestellt, da die materiellrechtlichen Voraussetzungen zu beachten

sind. Im Interesse einer schnellen Akzeptanz ist dem Vermieter aber zu raten, die Gesamtkosten mitzuteilen sowie eine Abgrenzung der nicht auf die Wohnflächen entfallenden Kosten vorzunehmen, damit der Mieter die Angaben des Vermieters leichter nachprüfen kann. (law)